

Zones PLU :1AUc

Libellé 1AUc

Date de la dernière		Coefficient Cos	0.50
Approbation //		Date de création	11/04/2008
Modification //		Date de mise à jour	//
Révision //		Identité pour la dernière maj	
Mise à jour //		Date de l'application anticipée	//

Règlement

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

- La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.
- Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.
- La zone comprend :
 - " Un secteur 1AUc dont le COS est de 0.5.

Dans les secteurs concernés par les risques naturels, se référer au règlement du PPR (annexe1)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel
- Les installations classées sauf celles prévues à l'article 1AU2
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières.

- Dans les secteurs compris dans les périmètres des risques naturels est interdit tout ce qui est mentionné au PPR (ci-joint annexe 1) ainsi que les éléments portés à l'article 1.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et les lotissements doivent être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble. Celle-ci doit :

- Garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- S'inscrire dans un plan de masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès - forme - surface des tènements).
- Elle doit être compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations d'aménagement du présent document d'urbanisme.
- Seront seulement admises les constructions réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une autre forme d'opération d'aménagement ou de construction à la condition que l'opération porte sur une superficie d'au moins 5000m², cette superficie ne s'applique pas aux reliquats de zone.
- Comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux

De plus, les constructions à usage d'activités sont admises à condition :

- ° qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine à dominante d'habitat.
- ° qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- ° que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- ° que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- ° pour les commerces, que leur surface de vente n'excède pas 200 m².

- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitations existants
- L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes
- Les équipements d'infrastructures (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux hydrauliques) et les constructions liées à leur réalisation sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.
- Les constructions et équipements liés et nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à la gestion des milieux naturels sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
 - Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.
 - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
 - Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Dans les secteurs compris dans les périmètres des risques naturels est autorisé tout ce qui est mentionné au PPR (ci-joint annexe 1).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate-forme et une chaussée de 8 et 5 mètres de largeur respective.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Pour les constructions neuves, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie publique.
- Pour les constructions existantes, aucune implantation spécifique n'est imposée pour les portails d'entrée.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit

dans les cours d'eau.

- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

4) Electricité et téléphone :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.
- Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies Recul minimum

RD 984, RD 90b
10 mètres par rapport à l'alignement de la voie

Autres voies
5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes sont admises dans le cas suivant :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - " Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.

- " Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- " Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- " Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- " Ainsi que pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris bus, transformateurs EDF, etc...

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 1AU6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est de 8,50 mètres à l'égout du toit.
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes

(Les prescriptions de cet Article 11 ne s'appliquent pas aux installations ou constructions d'intérêt général) :

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les toits à un seul pan peuvent être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 6 m², mais ils devront obligatoirement être recouverts de matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte rouge ainsi que pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
- Les toitures terrasses sont interdites

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation des tons vifs est interdit pour les enduits et peintures de façades .
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site. Les projets seront examinés au cas par cas.

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,00 mètre maximum sur le domaine public et à 2,00 mètres maximum entre limites séparatives.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article 1AU3.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
" 2 places par logement
- Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé, en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9 à 12 logements ...)

Tout m2 commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restaurations à usage d'équipements collectifs, à usage de commerce, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place par 50 m2 de SHON
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 25 m2 de SHON
- Destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de 2 chambres
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m2 de SHON cumulés de bars, salles de café, restaurants ...

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

- Non réglementé.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).
- En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale du tènement.
- Obligation de planter un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement créées, sur les espaces libres.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,30.
- En zone 1AUc, le COS est égal à 0,50

Ce coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas pour les installations ou constructions d'intérêt général.

